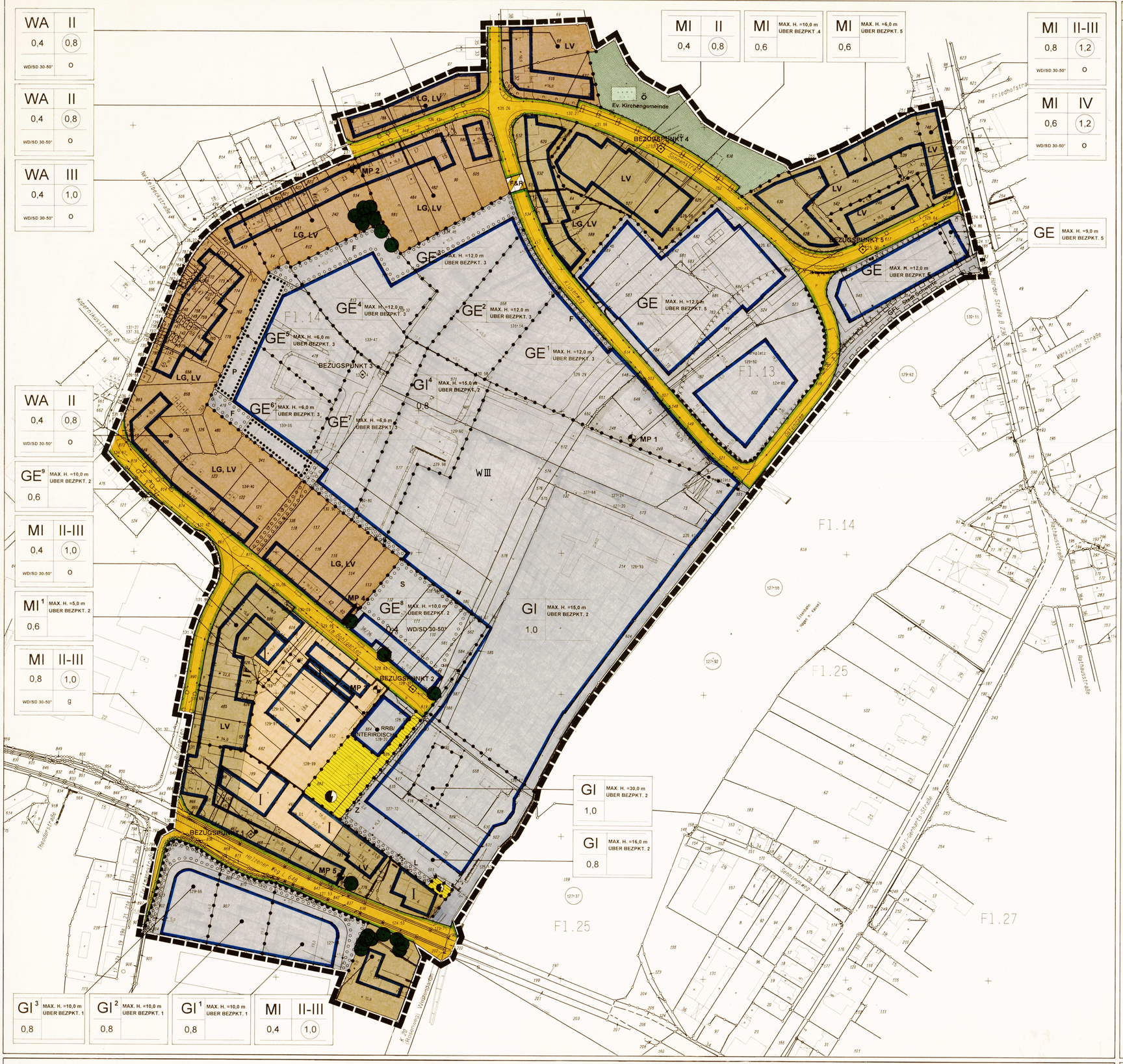

Planungsrechtliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird folgende Art der baulichen und baulichen Nutzung für die Gebiete GE und GI festgesetzt:

1.2 Gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind in den Art GI und GE 2 folgende Gewerbe- und Industriebetriebe, Betriebsarten und Anlagen zulässig, die durch ihre Art, Beschaffenheit und Auswirkungen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind, ausnahmsweise zulässig:

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind in den Gebieten GE und GI folgende Betriebe, Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig:

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen für Anlagen für sportliche Zwecke, in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauNVO sind im Gewerbe- und Industriegebiet folgende Nutzungen und zulässigen Anlagen für sportliche und spielerische Zwecke nicht zulässig:

1.6 Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bezüglich der der allgemeinen zulässigen Gewerbebetriebe wie folgt nicht zulässig:

gewerblich tätige Anlagen für sportliche oder gesundheitliche Zwecke
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Einzelhandelsbetriebe und Handwerksbetriebe, die in einem Zusammenhang mit einem Industriebetrieb, die in dem dort zulässigen Kerngebiet nicht zulässig sind.

- Milch
- Getränkemarkt
- Reformhaus
- problemlose Sanitärartikel
- Drogerieartikel einschließlich Kosmetikartikel
- Kraftfahrzeuge und Zubehör

1.7 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, daß die unterschiedliche Zuordnung auf den Gebieten Nr. 1 Flurstück 784 und Flur 11 JM 1 und 2 erfolgt, die gewerbe- und industriebezogenen Anlagen nicht zulässig sind. Ohne einzelnen werden dort zulässig keine zulässigen Wohnverzeichnisse und Anlagen und die Ohne Anlagen Anlagen zu den Kaufen Wohnungen und Wohnungen nicht zulässig gemäß Nr.

1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist im GE 9 unterhalb der Geländeoberfläche Ausführung als Bauschränke Regenrückhaltebecken allgemein zulässig.

1.9 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im MI keine Anlagen zulässig.

1.10 Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß ausnahmsweise Baugrenzen keine Gebäude sein bis zu 2 m ausgenommen Gas- Wärmegeräte und Wärmepumpen zulässig sind, die nur auf Grundflächen der Wärmepumpe zulässig sind, sofern nicht das Ausnahmeprinzip. Diese Wohngebäude Anlagen bauen mit dem Bauantrag auf die gegenüber Bunker zu Wohngebäuden zu bauen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweisenregelung

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 2 (Nr. 1 BauNVO) wird festgesetzt daß die Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten GE sowie GI 1 bis GI 1.0 nicht überschreiten darf.

2.2 Baugrenzenbruch

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt daß auch die Maße der bebauten Nutzung für die mit Baugrenze 10 i. Nr. 2.2 Satz 2 sowie die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 7 zwischen den Grundstücksflächen ungleichmäßig bezogen unterschiedlich der Flächen für die der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum

2.3 Ausnahmeregelung

Gemäß § 16 Abs. 2 (Nr 4 sowie § 19 BauNVO darf die Überbaute Tiefenbrückenbreitung bei in den GI und GE Gebieten zu Gebäuden bebauten Anlagen und Gebäude insgesamt um die in dem Bebauungsplan eingezeichneten Höhen über der zweiten Bezugspunkten liegen. Als Obertiefen Tiefenbrückenbreitung gilt die Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut des hinteren Gebäudeabschnitts. Dachfenster, Dachgauben, Kühlkörper und Solar sowie Anlagen zur Luftversorgung und Energieversorgung (Lüftungsanlagen, Kühlkörper und Solar sowie Anlagen zur Luftversorgung und Energieversorgung) bleiben nicht außer Ansatz. Diese Anlagen müssen mindestens 1 m zurückgesetzt sein.

3. Flächen von Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Bepflanzungsplan

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt daß die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die mit dem Buchstaben S gekennzeichnet sind, mit einer Mischpflanzung (30 gem?, einzuzäunen sind. Folgende Heimischen Mischpflanzen sind zu pflanzen:

- Spitzahorn
- Gewöhnlicher Hartriegel, Jelängerjelieber, Kartoffel-Rose, Gewöhnliche Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Wildrose, Schwarzdorn, Hundsrose, Gemeiner Liguster, Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Salweide, Ohrweide, Grauweide, Bruchweide, Schwarzpappel, Silberweide, Hybridpappel, Hybridweide, Hybridaspe, Hybridlärche